

# 楼市库存近两年几近翻倍

## 刚需拉动作用恐被夸大

**楼市工作室**  
 负责人:张晗  
 电话:13569703206  
 E-mail:xyrb3206@126.com

9月13日,国家统计局发布“2014年1-8月全国房地产开发和销售情况”数据。其中,截至8月末,商品房待售面积56160万平方米,比7月末增加930万平方米。若按照今年前8月的销售速度,去化周期为10个月左右。

这一数据看似平淡无奇,但对比历史数据不难发现,自2012年4月以来,上述指标已经连续29个月保持上涨。其中,与低点时(2012年3月全国商品房待售面积为30122万平方米)相比,最近两年多来,全国商品房待售面积增幅达到86.4%。

根据统计局的口径,“待售面积”是指房地产开发企业已竣工商品房中至报告期末尚未售出或出租的面积。该指标通常被理解为房屋库存。按照上述理解,过去两年多,全国商品房库存几乎翻倍。与2010年年中相比,最近四年来,全国商品房库存增加了约190%。

分析人士指出,库存数据的增加,主要原因在于过去多年来,全国房地产投资、土地出让面积、房屋竣工面积保持高速增长,使得市场的新增供应大幅增加。相比之下,市场消化库存的速度慢于供应增加的速度。

今年以来,随着房地产市场转冷,投资热情有所减退。但在多年来的投资惯性作用下,库存持续增长。统计局的数据显示,最近5个月,全国商品房竣工面积仍在不断增加。这也意味着,如果市场销售没有出现根本性好转,房屋库存指标有继续攀高的可能。

按照正常的逻辑,在一个城市中,库存规模维持在8-12个月的去化周期,属于正常水平。但在销售低迷的当下,很多热点城市的去化周期远高于上述警戒线。

根据上海易居房地产研究院的监测,截至8月底,全国35个城市新建商品住宅库存总量为26931万平方米,环比增长1.3%,同比增长22.6%。库存再攀新高,依然面临“压力山大”的窘境。35个城市新房去化周期为17.5个月。

其中,温州新房去化周期达到47个月。贵阳、天津、西安、烟台等城市,同样面临库存难以消化的窘境。



## 数据背后的真相

库存数据的增加,昭示市场供需关系反转的态势。但在统计数据背后,真实情况可能更为严峻。

据悉,在对库存的统计中,并未将保障房纳入其中。一位接近住建部的专家指出,不少城市的保障房建设规模较大,但由于未能较好对接需求,导致难以消化。该专家表示,若将一些地区两限房、经适房等带有商品房性质的房屋计算在内,楼市的库存数据还会增加。

与此同时,游离在政策法规之外的“小产权房”,规模庞大难以估算,而且并不在官方的统计口径中。若将这部分房屋计算在内,则市场的真实库存更为庞大。

记者在山东南部某市调研发现,在该市的东郊,有一些新建住房楼盘规模不小,且呈

空置状态。该市财政系统某工作人员向记者介绍,这些都是去年新建成的商品房,但大部分未能售出。

该人士表示,这些小区由当地一家国企开发商开发,去年曾连续两期开盘,释放近千套房源,但销售情况十分惨淡。不仅如此,为规避监管层对地方融资平台的清查,这些房屋从立项开始,就被划归到保障房的序列中。因此,在统计部门的统计中,这部分房屋不在“商品房”之列,其销售和待售情况均难以以数据的形式,作为市场的参考。

“实际上,这些小区里面,只有部分回迁房属于保障房性质,其余大约80%的房屋都是要出售的。”该人士表示,当地的多个商品房项目,均以这种情况来操作。

在江苏、浙江等省份公布的2013年度建筑业数据中,住宅竣工面积庞大(2013年江苏建筑业企业住宅竣工面积4.8亿平方米),几乎相当于同期全国住宅竣工量的一半。这也说明,房地产市场的真实库存,或许远超出外界预期。

由于统计口径和数据采集不够透明,使得房地产市场中的真实库存难以为外界所知。多数受访者指出,房地产市场的真实库存,至少要在现有基础上上浮30%。

今年6月,西南财经大学发布报告称,2013年中国城镇地区住房空置率达22.4%,比2011年上升1.8个百分点。高于国际惯例中5%到10%的合理区间,存在严重供给过剩。从另一个角度佐证了“产能过剩”的现实。

## 指望不上的刚需

“整体市场供大于求的形势已经确立。”中原地产首席分析师张大伟表示,过去两三年,我国房地产市场的供需关系发生彻底逆转。多地出现的“空城”“鬼城”表明,“去库存”将成为很多地方的难题。

今年5月-6月,住建部部长陈政高曾赴中西部多个省份调研并座谈,其在座谈中曾对当前房地产市场作出“供大于求”的定性。7月11日,陈政高召开了其上任后的第一场全国住房城乡建设工作会议,再次提出“千方百计消化库存”的要求。

但经过快速扩张的“黄金时代”,对于当下的房地产市场而言,去库存并非易事。张大伟指出,主要城市新房市场的巅峰期已过,大部分已进入平稳期,增长空间有限。其中,部分二、三线城市增长过快,需求已被透支。

张大伟指出,一线城市供不应求的基本面没有改变,但由于房价基数较高,一定程度上背离了市场购买力,因此去化速度不快;而

在二、三线城市以及不少四线城市,供大于求的形势明显,不仅成交量难以回升,房价也停滞不前。

近期,房地产市场出现阶段性利好。一方面,在一些库存压力较大的城市,房企折扣力度加大;另一方面,非一线城市几乎全面放松限购,部分城市的信贷政策也有所放松。但从市场成交来看,其对需求入市拉动并不明显。

中原地产研究中心的统计显示,9月前14天,全国54个主要城市合计住宅签约83349套,环比8月同期基本持平。其中,二线城市的利好政策被消化后,成交量不涨反降。传统的“金九”成色明显不足。

张大伟表示,虽然楼市及信贷政策均有松动趋势,但显然力度和速度均受到控制。渐进式的放松对市场心理的恢复效果也是有限的,市场复苏所持续的时间也依赖后继信贷的支持。他强调,除非出现信贷政策的实质性放松,或类似“四万亿”的投资政策出台,否则

房地产市场难以真正复苏。

专家认为,尽管从长远来看,城镇化将释放一部分需求,但就当前城市资源分配不均、产业支撑不足、城镇化配套改革措施未出的现状而言,刚需在很大程度上是被夸大的,短期内难以大规模释放。

国家统计局的最新数据显示,自2012年4月以来,全国商品房待售面积连续29个月保持上涨。近两年来,全国商品房整体库存上涨了86.4%,近乎翻倍。《中国证券报》记者调查发现,有些地方的部分新建住宅和“小产权房”并未纳入到统计范畴,加之各类保障性住房吸纳了相当部分需求,市场的真实库存有可能更加庞大。

分析人士指出,尽管房地产投资热情不断下滑,但在之前的投资惯性作用下,库存正逼近历史高点。即便市场成交量抬头,但供大于求的格局已然确立。在这种背景下,房地产市场的回暖速度势必有限,低速运行将成常态。  
(据《中国证券报》)